



## Présomption de vice caché ?

Par **JCLDM**, le **18/07/2022** à **16:46**

Bonjour,

Je voudrais vous faire part d'une situation particulière pour comprendre la nature du problème et me retourner vers un juriste. J'espère que certains pourront avoir un avis. Je vous remercie par avance.

\*\*\*

- Un propriétaire institutionnel (société) d'une résidence s'est vu notifier par la Ville une injonction de ravalement en 2014. Ce courrier indiquait que conformément au calendrier de la campagne de ravalement, le ravalement aurait du être préparé administrativement en 2012 pour un achèvement en 2015 (arrêté municipal datant de 2012).
- A partir de 2014, le propriétaire ouvre à la vente plusieurs lots à des particuliers.
- La première vente a été conclue fin 2014, et l'annexe relative aux travaux prévisibles précisait que des travaux de façade étaient à prévoir en 2018 pour un montant d'environ 150k€. L'acheteur n'a pas été informé de l'injonction de ravalement.
- De 2015 à 2018, l'institutionnel continue de céder quelques lots, restant encore majoritaire au sein de la copropriété à plus de 85 %. Le sujet de la façade n'est pas évoqué en AG par le syndic qu'il a choisi.
- En 2018, le propriétaire du premier lot vendu reçoit, par inadvertance, par courriel, un document de suivi technique rempli trimestriellement par le gardien (salarié de l'institutionnel mais mis à disposition), à destination exclusive de l'institutionnel. Ce document fait état de plusieurs briques de façade décollées, et de décollement sur le bardage du toit-terrasse.
- En 2019, l'institutionnel ordonne au Syndic la purge de la façade et le retrait de plusieurs dizaines de briquettes dont la colle n'assurait plus la sécurité. En Assemblée Générale, face à la protestation des autres copropriétaires (personnes physiques), il décide de payer les travaux de purge par lui-même.
- En 2020, le Syndic reçoit à son tour une injonction de la mairie de réaliser le ravalement qui aurait du être engagé entre 2013 et 2015, conformément à l'échéancier de ravalement adopté par le conseil municipal. Il n'en n'informe pas le syndicat des copropriétaires.
- En 2022, lors de l'Assemblée Générale, le Syndic présente des travaux 9 fois plus importants que l'estimation initiale en 2014. Un rapport d'audit de l'architecte retenu fait état

de matériaux dégradés (fers à béton à nu depuis la purge), et d'une urgence à intervenir.

J'ai donc plusieurs questions diverses.

Du point de vue de l'acheteur de 2014, la situation s'apparente-t-elle à un vice ou un dol ?

En ayant payé par lui-même les travaux de purge, l'institutionnel a-t-il reconnu sa responsabilité implicitement ?

Au final, peut-il être considéré que l'institutionnel a fait courir jusqu'en 2019 des risques pour la sécurité des habitants et des passants ?

Si certains d'entre vous ont une connaissance précise du vice ou du dol, et ont déjà traité ce type d'affaire, ou souhaitent traiter le cas, merci de m'envoyer vos coordonnées par MP.

C'est sur la région parisienne.

Merci d'avance.

Par **youris**, le **18/07/2022** à **18:05**

bonjour,

si la vente des appartements a commencé en 2014, cela signifie que la copropriété a été créée à cette date, avec création dès cette date d'un syndicat des copropriétaires et nominations d'un syndic avec une A.G. annuelle. A partir de 2014, la décision des travaux appartenait à l'A.G..

il appartenait aux copropriétaires de demander l'inscription de ce sujet aux différentes A.G. qui se sont succédées depuis 2014.

c'est l'A.G. choisit son syndic et c'est l'A.G. qui décide des travaux et non le syndic, les copropriétaires peuvent proposer des devis de travaux, ce n'est pas réservé au syndic.

vous indiquez que l'acheteur (lequel) n'était pas informé de l'injonction de la mairie, mais il était informé des travaux par une annexe figurant dans l'acte de vente de 2014.

donc difficile de prouver un vice caché qui devait être connu du syndicat des copropriétaires depuis 2014.

un geste à priori commercial , ne peut pas valoir une reconnaissance de responsabilité.

l'aide d'un avocat me semble nécessaire si vous voulez rechercher la responsabilité de

l'ancien propriétaire.

ce forum étant publique et gratuit, les réponses sont apportées par des bénévoles directement sur ce site et non par MP.

Salutations

Par **JCLDM**, le **18/07/2022** à **18:46**

Bonjour, et merci pour votre réponse,  
J'avais pensé que ce site était un site semi-professionnel afin de mettre en relation des demandeurs avec des professionnels du droit.  
Or dans ce cas, je recherche un spécialiste du droit de la propriété immobilière.  
Merci.

Par **Visiteur**, le **18/07/2022** à **20:47**

Sur ce site il y a plein de liens et de boutons à cliquer pour prendre contact avec un avocat.

Par **Pierrepauljean**, le **18/07/2022** à **22:39**

bonjour

sur Paris je connais un syndic qui a été condamné à verser une certaine somme (6000 € + 1500 € au titre de l'article 700 + les dépens) à l'acquéreur d'un lot pour avoir omis de l'informer de l'injonction de ravalement adressé par la mairie de Paris

cette année ce même syndic a bien indiqué l'injonction de ravalement dans une autre copropriété dans les documents transmis au notaire